

碧濤花園第一期業主立案法團
第十屆管理委員會
第三次常務會議記錄

日期：二零二一年六月十一日(星期五)
時間：晚上八時三十分
地點：碧濤花園第一期平台(法團會議室)
主席：曾敏儀小姐(主席)
出席委員：林為得先生(秘書)、李振輝先生(司庫)、司徒忠宏先生、
李嘉倫先生(英豪有限公司授權代表)、潘佩子小姐(真理浸信會有限公司授權代表)
缺席委員：李樹坤先生(副主席)、張森麟先生、黃照剛先生
管理公司代表：陳正立先生(助理管業經理)、何綺雯小姐(高級管業主任)
蘇寶明先生(工程主任)
會議記錄：何綺雯小姐(高級管業主任)

(一) 通過是次會議議程：

各出席委員一致通過是次會議議程。

(二) 通過第十屆管理委員會第二次會議記錄(2021年5月12日)

各出席委員一致通過第十屆管理委員會第二次會議記錄(2021年5月12日)。

(三) 跟進上次會議事宜：

沒有事項須要跟進。

(四) 管理公司匯報：

4.1 匯報管理公司人事事宜：

管理處日班保安需 16 名人手，現欠 1 名，而夜更保安員需 12 名人手，欠 4 名。(現暫向銘鋒聘請保安員替代需要，另外於樓宇維修期間，向銘鋒聘請 3 名夜間保安)

(五) 討論事項：

5.1 議決審批「樓宇維修工程」第二十三期糧單：

管理處表示承辦商「榮利」遞交申請糧款 HK\$2,467,119.00，顧問批核第二十三期「樓宇維修工程」糧單為 HK\$1,553,402.00，顧問是次扣減折棚(天井位置執修)、鋪磚洗瓦、平台 3 座樓底油漆及避雷針(以上各項工種按比例及進度扣減)，合共扣減 HK\$913,717.00。經席上委員商討後，一致通過第二十三期糧款。

5.2 管理處表示現時「樓宇維修工程」工程籌集資金餘額有 HK\$12,930,250.53，當中 HK\$900 萬已進行定期存款，現仍有約 HK\$250 萬左右工程費用未支付予「榮利」。

5.5 議決雅碧閣、百利閣及金蘭閣一樓 B、C 單位外天井地台防水工程：

管理處接獲幼稚園反映其單位天花多處位置滲水，經視察後為 3 座大樓一樓 B、C 單位外天井地台老化引致。管理處已向下列承辦商索取報價，報價分析如下：

碧濤花園第一期業主立案法團
第十屆管理委員會
第三次常務會議記錄

雅碧閣、百利閣及金蘭閣 BC 天井地台防水工程				
承辦商	貝登	榮利	合利	多寶德
金額	HK\$219,200.00	HK\$363,850.00	HK\$480,000.00	未能報價

管理處表示幼稚園天面位置仍有 2 個大平台，以往此位置一直沒有收到幼稚園反映有滲漏情況，但早前下雨後幼稚園反映音樂室位置有滲水情況，經管理處視察後為其中 1 個大平台近地台及牆身之間位置滲下。主席曾敏儀小姐表示幼稚園天面平台為大廈屋苑公眾地方，亦要負責日後保養維修責任，故認為將天井及兩個大平台一併進行報價維修。管理處表示會否考慮由顧問協助跟進。主席曾敏儀小姐表示由管理處與顧問商討草擬標書再進行招標。管理處表示會安排跟進。

5.8 議決幼稚園天面兩個花槽起泥工程:

管理處表示於上次常務會議法團有意將幼稚園屋頂兩個花槽起泥後封板，並要求管理處安排進行招標，管理處已向下列承辦商索取報價，報價分析如下：

幼稚園天面兩個花槽起泥工程				
承辦商	合利	柏力	多寶德	榮利
淨起泥	HK\$3,800.00	HK\$60,000.00	HK\$70,000.00	/
起泥+不銹鋼𠵼	HK\$59,000.00	HK\$72,000.00	HK\$116,000.00	HK\$204,800.00
起泥+鋁𠵼	HK\$55,000.00	HK\$74,400.00	HK\$120,000.00	/

經席上委員商討後，一致通過選擇起泥+鋁𠵼方案，並由「合利」承辦幼稚園天面兩個花槽起泥工程。

5.9 議決消防年檢檢查後設備執修工程:

管理處表示於 4 月 27 及 28 日由消防保養商「宏泰」進行消防年檢，經檢查及測試後有不少消防設備需要更換及維修，當中最多為 3 座樓層消防喉管霉爛。管理處進行已向下列承辦商索取報價。報價分析如下：

消防年檢執修報價					
承辦商	東源	新展	宏泰	集寶	百利
金額	HK\$308,910	HK\$319,870	HK\$361,940	沒有回覆	未能回標

碧濤花園第一期業主立案法團
第十屆管理委員會
第三次常務會議記錄

此外，「宏泰」檢查車場消防設備時，亦有發現車場部份消防喉管有霉爛情況，但「宏泰」表示經評估後停車場之消防喉管可暫時觀察狀況，故此是次招標內並沒有包括更換車場消防喉管報價。經席上委員商討後，認為車場消防喉管有霉爛都應進行更換工程，要求管理處安排車場消防喉管進行報價後再作決定。管理處表示會安排跟進。

5.10 議決金蘭閣 29 樓 C 單位天花打針工程:

管理處表示接獲金蘭閣 29C 單位業戶反映其單位天花多處位置滲水，經視察後疑為天台老化引致，但因業戶表示廚房位置滲水已引致石屎爆裂，希望可以先做此位置防水工程，故管理處建議廚房位置暫時做天花打針工程，先暫時截斷此位置滲水問題。管理處進行已向下列承辦商索取報價。報價分析如下：

金蘭閣 29 樓 C 單位天花打針工程				
承辦商	達麗	多寶德	譽駿	貝登
金額	HK\$4,800.00	HK\$8,000.00	HK\$13,500.00	HK\$15,000.00

經席上委員商討後，一致通過由「達麗」進行金蘭閣 29 樓 C 單位天花打針工程。

5.11 議決聘任車場天花石屎執修及上下車場大堂裝修工程顧問:

1. 服務範圍

- 1.1 為上述維修工程提供顧問服務包括籌劃、撰寫招標規格及監管施工質量
- 1.2 核對工程物料品牌、型號及數量
- 1.3 核對上述維修工程批核的施工圖則
- 1.4 提供工程監督報告(每月)
- 1.5 覆核、檢查及現場確認承建商提供的工程施工報告
- 1.6 檢核上述維修工程的驗收
- 1.7 監督上述維修工程的施工進度
- 1.8 監督上述維修工程的投訴
- 1.9 監督、檢查及檢驗之施工位置僅限於合理情況安全可達或已建設合適的工作平台/棚架

2. 工作會議

- 2.2 出席及參與工地會議 (顧問及承建商工程會議)
- 2.3 出席及參與法團會議 (法團、顧問及承建商工程進度會議)

3. 工作、文件及報告

除上述各項服務外,服務費用報價已包括下項工作及文件

- 3.1 工程監督報告的編制、修訂及匯報。

碧濤花園第一期業主立案法團
第十屆管理委員會
第三次常務會議記錄

亞迪雅工程顧問有限公司	
上層及下層停車場室內維修工程	三座樓宇上層及下層 停車場升降機大堂翻新工程
HK\$60,000	HK\$30,000

經席上委員商討後，一致通過由「亞迪雅」為上層及下層停車場內維修工程及三座樓宇上層及下層停車場升降機大堂翻新工程顧問。如上述工程最終決定不進行「亞迪雅」將不收取該項工程的顧問費用。

(六) 電腦小組匯報

6.1 管理處電腦系統及屋苑網頁事宜:

管理處已張貼有關通告通知各業戶親臨本處提取上述登入帳號及密碼。截止現時，登記之業戶有 306 名。

(七) 其他項目

7.1 議決 2021-2022 年屋苑常年法律顧問:

管理處表示屋苑常年法律顧問合約即將於 2021 年 8 月 31 日屆滿，故管理處向 3 間律師行索取報價，並獲 1 間律師行回標，資料如下:

服務範圍: 1) 提供口頭諮詢(不限次數)。

2) 親臨律師行與律師會談(不限次數)

律師行	鍾沛林	陳淑雄	梁鄧蔡
金額	HK\$7,100	並未提供	並未提供

註:「鍾沛林」為以往本苑常年法律顧問，2020 年費用為\$7,000，而服務表現良好。經席上委員商討後，一致通過由「鍾沛林律師事務所」承辦 2021-2022 年常年法律顧問。

7.2 議決定期存款安排事宜:

法團 1100 萬定期存款將於 2021 年 7 月 5 日到期，管理處詢問法團續期安排。席上委員商討後，一致通過續期 1 個月。

7.3 議決雅碧閣、百利閣及金蘭閣平台大堂拆/裝電子設備工程:

管理處表示因應平台大堂進行翻新工程，平台大堂保安電子設備暫搬移至 0 字大堂使用，包括 CCTV 顯示器 3 部、3 支鏡頭、3 套大堂對講機及大堂掛牆 CCTV 顯示器 3 套，管理處已向下列承辦商索取報價。報價分析如下:

碧濤花園第一期業主立案法團
第十屆管理委員會
第三次常務會議記錄

雅碧閣、百利閣及金蘭閣平台大堂拆/裝電子設備工程		
承辦商	富美	集寶
金額	HK\$26,700	HK\$55,500

管理處表示上述工程搬移座頭側對講機線路較多。主席曾敏儀小姐表示座頭側對講機系統是否需要搬移，因日後會轉換新對講機系統。管理處表示會詢問清楚「富美」大堂對講機系統搬移安排，假若不需搬移對講機系統及線路，管理處可以自行搬移其他保安系統節省上述開支。經席上委員商討後，一致同意上述安排。

7.4 議決百利閣平台消防控制箱改位工程：

管理處表示百利閣平台大堂進行翻新工程，故須將大堂內消防控制箱改位至後梯位置，以免影響大堂外觀，管理處進行已向下列承辦商索取報價。報價分析如下：

百利閣平台消防控制箱改位工程			
承辦商	宏泰	新展	東源
金額	HK\$25,000	HK\$28,000	HK\$31,500

經席上委員商討後，一致通過由「宏泰」進行百利閣平台消防控制箱改位工程。

7.5 議決雅碧閣、百利閣及金蘭閣更換分體冷氣機工程：

管理處表示早前管理委員會商討平台大堂進行翻新工程，建議更換現時雅碧閣、百利閣及金蘭閣分體冷氣機，管理處進行已向下列承辦商索取報價。報價分析如下：

雅碧閣、百利閣及金蘭閣更換分體冷氣機工程					
承辦商	榮利	合利	多寶德	立通	安發
金額	HK\$255,000	HK\$283,500	HK\$318,000	未能回標	沒有回覆

經席上委員商討後，一致通過由「榮利」進行雅碧閣、百利閣及金蘭閣更換分體冷氣機工程。

7.6 主席曾敏儀小姐詢問管理處大堂翻新工程需要準備工作跟進情況。管理處表示大堂翻新前需安排，搬移雅碧閣、百利閣及金蘭閣平台大堂電子設備往0層車場大堂、將現於百利閣平台大堂消防控制箱改位於設施房內，以免影響大堂裝修及外觀、更換雅碧閣、百利閣及金蘭閣分體冷氣機時才能即時配合工程安排。大堂翻新工程進行期間，升降機將不會停平台層，建議由管理處自行於升降機內P字按鈕加硬膠片封著。

管理處表示保安安排方面，平台大堂保安崗位將搬移至0層車場大堂，保安系統、電話線等亦搬移至0層車場大堂。所有訪客、裝修、送貨須經0層車場大堂出入及登記。信

碧濤花園第一期業主立案法團

第十屆管理委員會

第三次常務會議記錄

箱亦會搬移至 0 層車場大堂，環保筒放於 0 層車場大堂外空位及近 B1 梯空位。通道管制及安排，3 座大堂翻新工程開展後，將暫停開放 A 梯，改為開放 P1 梯(近翠湖方向)，因 P1 梯梯級較高，工程部會自訂物料加設多 1 級樓梯以方便業戶使用。主席曾敏儀小姐表示向翠湖方向之 P1 梯加裝拍咭系統及加強保安，以及方便業戶在翻新大堂期間臨時使用此 P1 梯進入屋苑，此外，主席曾敏儀小姐表示於 P1 梯外與翠湖通道上臨時擺放更亭以便保安於該位置當值。管理處表示會與「富美」商討及索取報價及與翠湖管理處查詢。

幼稚園會使用平台出入，分別為地下大堂、泳池汽水機側樓梯及向翠湖方面樓梯。幼稚園潘校長表示工程展開後，幼稚園應該已放暑假故影響不大。

7.7 主席曾敏儀小姐表示發現業戶於不是 A 梯開放時間於此樓梯外出，但外出後並沒有將 A 梯門關上擔心有保安漏洞。有委員建議此通道加裝閘桿。管理處表示會安排訂購閘桿後自行安裝。

7.8 管理處匯報接獲沙田區議會信函，回覆今年申請聖誕嘉年華撥款未有批准有關申請。

7.9 管理處匯報大堂翻新工程問卷結果，79.82%的問卷回覆選擇 DESIGN A(以深淺灰色人造石配搭牆身及地板)，21.11%的問卷回覆選擇 DESIGN B。

此外，將現時位於金蘭閣平台的法團會議室改建成其他活動設施，71.21%的問卷回覆選擇改建成健身室，19.84%的問卷回覆選擇改建成閱讀室，8.9%的問卷其他不同建議(跳舞室、瑜珈室、桌球室、便利店、派對房及智能櫃等)。管理處表示上述只是問卷結果並不是法例上投票，故需要法團管理委員會正式於會議上通過上述選擇。

經席上委員商討後，一致通過大堂翻新工程選擇 DESIGN A，而將金蘭閣平台的法團會議室改建成健身室的可行性及預算，將進行研究後再作商討。

(八) 訂立下次會議日期：

8.1 管理委員會表示下次會議日期稍後再作決定。

會議於當日晚十時四十五分結束。

碧濤花園第一期業主立案法團

第十屆管理委員會 主席



曾敏儀

曾敏儀